

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 16 września 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny w sprawie o sygnaturze akt II C 300/13 z powództwa Miasta Ł. - Zarządu Lokali Miejskich w Ł. (poprzednio Administracji (...) Ł. (...) w Ł.) przeciwko Fundacji (...) z siedzibą w Ł. o zapłatę:

1. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 31.990,37 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 11 lutego 2013 roku do dnia zapłaty;
2. oddalił powództwo w pozostałej części;
3. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 4.847 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. obciążył pozwaną na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotą 2.123,32 zł tytułem tymczasowo wyłożonych wydatków na wynagrodzenie biegłego;
5. zwrócił pozwanej z środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, tytułem niewykorzystanej zaliczki na wynagrodzenie biegłego, kwotę 1.000 zł, uiszczoną w dniu 7 maja 2013 roku.

**Swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych, które przedstawiają się następująco:**

Administracja (...) Ł. (...) zarządza nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...). Zgodnie z umową najmu z dnia 23 marca 2009 roku wynajmujący – Administracja (...) Ł. (...) oddał pozwanej w najem lokal użytkowy, położony w budynku stanowiącym własność Skarbu Państwa, przy ul. (...) w Ł., o łącznej powierzchni 282,64 m<sup>2</sup>. Najemca zobowiązał się do prowadzenia w wynajmowanym lokalu działalności usługowej i gastronomicznej. Strony umówiły się, że najemca płacić będzie czynsz najmu do 10-go dnia każdego miesiąca, w wysokości 1.965,31 zł, ponadto uiszczając będzie zaliczkowo opłaty za świadczenia dodatkowe w wysokości 839,39 zł, co łącznie dawało sumę 2.804,70 zł. W umowie wskazano, że nieuiszczenie czynszu wraz z opłatami w terminie, spowoduje naliczenie odsetek ustawowych z tytułu zwłoki. Zgodnie z pkt 6 § 2 umowy, zmiany stawek czynszu i opłat dokonywane miały być w drodze pisemnego aneksu do umowy. Wśród obowiązków najemcy wskazano, że jest on zobowiązany do naprawy i wymiany wszelkich urządzeń grzewczych, z wyjątkiem instalacji c.o., zamontowanej przez wynajmującego. W § 13 umowy przewidziano, że w sytuacji, gdy najemca pomimo rozwiązania umowy najmu, zajmuje lokal bez tytułu prawnego, zapłaci on wynajmującemu karę umowną odpowiadającą wysokości obowiązującego czynszu, płatną w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca z góry, wraz z odsetkami ustawowymi na wypadek uchybienia terminu zapłaty. Jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie nie pokryłoby kosztów utrzymania nieruchomości, przeliczonych na 1 m<sup>2</sup> powierzchni, wynajmującemu przysługiwało prawo naliczenia odszkodowania uzupełniającego. Zapłata odszkodowania nie zwalniała najemcy z obowiązku ponoszenia miesięcznych opłat za świadczenia dodatkowe. W dniu 31 stycznia 2011 roku strony aneksowały powyższą umowę, ustalając że należności za przedmiotowy lokal od dnia 1 lutego 2011 roku wynosić będą łącznie 3.073,16 zł, z czego kwota 2.032,70 zł stanowić będzie czynsz, a kwota 1.040,46 zł zaliczki na opłaty eksploatacyjne. W dniu 24 sierpnia 2011 roku pozwana wystąpiła do powoda z wnioskiem o obniżenie czynszu lub rozwiązanie umowy najmu spornego lokalu, z dniem 1 października 2011 roku. W dniu 2 grudnia 2011 roku umowa została ponownie aneksowana. Od dnia 1 stycznia 2012 roku należności za przedmiotowy lokal wynosiły kwotę 2.032,70 zł czynszu oraz kwotę 1.051,09 zł opłat zaliczkowych, co łącznie dawało sumę 3.083,79 zł. W odpowiedzi na wnioski pozwanej z dnia 9 grudnia 2011 roku i z dnia 16 grudnia 2011 roku, powód pismem z dnia 23 grudnia 2011 roku wyraził zgodę na rozwiązanie umowy najmu przedmiotowego lokalu, ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2012 roku. W dniu 28 grudnia 2011 roku pozwana złożyła w Urzędzie Miasta Ł. wniosek skierowany do Prezydenta Miasta o umorzenie zaległego czynszu w wysokości 30.000 zł. W piśmie tym wskazano, że w lokalu położonym przy ul. (...) w Ł. utrzymywał się problem niskich temperatur, który zwłaszcza

zimą uniemożliwił korzystanie z lokalu w pełnym zakresie. Pismem z dnia 7 lutego 2012 roku powód powiadomił pozwaną, że od dnia 1 lutego 2012 roku zobowiązana jest do płacenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu w wysokości 1.723,40 zł oraz zaliczek w kwocie 1.051,09 miesięcznie; łącznie kwoty 2.774,49 zł. Pozwana dokonywała wpłat na poczet czynszu należnego za sporny lokal: w dniu 8 lutego 2011 roku - w kwocie 4.500 zł, w dniu 8 marca 2011 roku - w kwocie 4.500 zł; w dniu 21 kwietnia 2011 roku - w kwocie 3.000 zł; w dniu 14 czerwca 2011 roku - w kwocie 3.800 zł. W okresie od stycznia 2011 roku do lutego 2012 roku powód wystawił faktury VAT obejmujące należności związane z lokalem położonym w Ł. przy ul. (...). Za styczeń 2011 roku była to kwota 3.021,88 zł, w okresie od lutego 2011 roku do grudnia 2011 roku były to kwoty po 3.073,16 zł, faktura za styczeń 2012 roku wystawiona została na kwotę 3.083,79 zł, zaś za luty 2012 roku - na kwotę 2.774,49 zł. W powyższych fakturach określono termin płatności poprzez odwołanie do umowy najmu. Powód wystawił także faktury korygujące powyższe rozliczenia. W czerwcu 2011 roku wystawiono faktury: korygującą fakturę z dnia 2 grudnia 2010 roku, obciążającą pozwaną kwotą 412,98 zł oraz korygującą fakturę z dnia 2 marca 2011 roku, obciążającą pozwaną kwotą 565,63 zł. We wrześniu 2011 roku powód ponownie wystawił fakturę korygującą fakturę z dnia 2 grudnia 2010 roku, obciążającą pozwaną kwotą 1.127,22 zł. Faktura korygująca wystawiona w marcu 2012 roku dotyczyła faktury z dnia 2 września 2011 roku i obciążała pozwaną kwotą 217,35 zł, zaś faktura korygująca z czerwca 2012 roku, zmieniająca fakturę z dnia 1 grudnia 2011 roku, zwracała pozwanej kwotę 451,26 zł. W dniu 16 stycznia 2012 roku Zakład (...) z siedzibą w Ł. przeprowadził oględziny spornego lokalu. Stwierdzono, że w lokalu tym wykonano prace remontowo-budowlane, w tym dokonano przeróbek instalacji c.o. Odnotowano, że instalacja c.o. pracuje prawidłowo. Wskazano, że do dnia 13 stycznia 2012 roku nie było zgłoszeń dotyczących niedogrzenia lokalu, czy wadliwej pracy instalacji c.o. Lokal został protokolarnie odebrany przez powoda w dniu 1 marca 2012 roku. Kopia protokołu została przesłana pozwanej wraz z kosztorysem i wezwaniem do zapłaty zaległości widniejących na koncie czynszowym na dzień 29 lutego 2012 roku. Pozwana odebrała powyższą przesyłkę w dniu 12 kwietnia 2012 roku. Po zdaniu lokalu przez pozwaną, a także w trakcie wynajmowania przedmiotowego lokalu przez poprzedniego najemcę, nie były prowadzone prace związane z remontem lub wymianą instalacji grzewczej w lokalu. W dniu 22 maja 2012 roku pozwana odebrała wezwanie do zapłaty kwoty 31.489,59 zł z tytułu zaległości widniejących na koncie przedmiotowego lokalu na dzień 30 kwietnia 2012 roku. Na powyższą sumę składała się kwota 29.208,10 zł zaległości głównej, kwota 2.270,19 zł - odsetek oraz kwota 11,30 zł - stanowiąca koszty upomnień. Sporny lokal znajduje się w parterowym, częściowo podpiwniczonym, murowanym budynku, w którym zlokalizowane są dwa lokale użytkowe: lokal wynajmowany przez pozwaną oraz przyległy - będący restauracją. Powierzchnia przedmiotowego lokalu wynosi 276,52 m<sup>2</sup> (piwnica - 69,15 m<sup>2</sup>, zaplecze - 207,37 m<sup>2</sup>, sala - 150,66 m<sup>2</sup>). Koszty mediów dotyczące przedmiotowego lokalu zostały naliczone w oparciu o wskazania liczników, w tym także centralnego ogrzewania i podgrzewania wody, wynikają z faktycznego zużycia przez pozwaną energii cieplnej. Brak jest podstawy wskazującej jednoznacznie na wysokość o jaką obniżone powinny zostać stawki czynszu, w sytuacji częściowego niedogrzenia lokalu użytkowego. Jeżeli w lokalu panują temperatury poniżej 16° C, praktycznie uniemożliwia to korzystanie z lokalu. Utrzymywanie się niskiej temperatury w lokalu stanowi pogorszenie się właściwości użytkowych lokalu. Łączna wysokość opłat za użytkowanie przez pozwaną przedmiotowego lokalu od dnia 20 grudnia 2011 roku, to jest od dnia występowania hipotetycznych niskich temperatur uniemożliwiających użytkowanie przedmiotowego lokalu, do dnia zdania lokalu, to jest do dnia 29 lutego 2012 roku, wynosiła 3.861,81 zł. Koszt centralnego ogrzewania w całym okresie najmu przedmiotowego lokalu wynika z odczytów licznika poboru ciepła dokonywanych przez gestora sieci i jest zdaniem biegłego bezspornym kosztem obciążającym pozwaną. Zdarzało się, że w przedmiotowym lokalu panowały niskie temperatury, było zimno. Grzejniki były stare. Pozwana korzystała z dodatkowego ogrzewania piecami gazowymi. W lokalu doszło do trzykrotnego zalania i dwóch pożarów. Do zalań dochodziło wskutek nieszczelnego dachu i przecieku z dachu. Pozwana otrzymała odszkodowanie z tytułu szkód powstałych na skutek zalań. Ubezpieczyciel odmówił wypłaty odszkodowania po ostatnim z zalań. Pierwszy z pożarów był wynikiem podpalenia, przyczyną drugiego pożaru było zwarcie. W okresie objętym pozwem, pozwana nie opłacała czynszu regularnie ze względu na brak działań ze strony powoda związanych z wymianą okien i drzwi oraz utrzymaniem otoczenia lokalu. Przed podpisaniem umowy najmu pozwana, w lutym 2009 roku, oglądała sporny lokal. Oględziny miały miejsce w okresie zimowym. Pozwana stwierdziła, że temperatura w lokalu jest za niska dopiero jesienią, kiedy rozpoczął się sezon grzewczy. Problem zgłaszany był administracji budynku. Na zlecenie administracji sprawdzone zostały nastawy na węźle grzewczym, nie

stwierdzono usterki w tym zakresie. Węzeł grzewczy właściwy dla spornego lokalu był modernizowany w 2002 roku, jest zautomatyzowany. W węzle grzewczym kontrole są przeprowadzane przy rozruchu instalacji c.o. (z rozpoczęciem sezonu grzewczego) oraz drugi raz po upływie miesiąca. Kontrole przeprowadzane są także na wniosek, czyszczone są wówczas filtry, instalacja jest odpowietrzana. W sytuacji, gdy instalacja nie grzeje należy ją odpowietrzyć po rozruchu. Zapowietrzenie zdarza się rzadko. Praktyką jest, że przy wydaniu lokalu najemcy instalacja nie jest sprawdzana, chyba że najemca o to wnioskuje. W trakcie oględzin lokalu wykonawca informował pracownika powoda o pracach wykonanych w obrębie instalacji grzewczej przez najemcę.

W ramach oceny zgromadzonego materiału dowodowego Sąd I instancji odniósł się na wstępie do zastrzeżeń pozwanej co do wyciągu znajdującego się na kartach 30 – 31 verte akt sprawy, a wskazującego na stan konta spornego lokalu. Wskazał, że przedmiotowy wyciąg ma formę niepodpisanego zestawienia. Sąd meriti podzielił wątpliwości pozwanej, zwłaszcza, że przedstawiony w wyciągu stan finansowy konta uwzględnia przypis za styczeń 2011 roku w wysokości niepotwierdzonej obowiązującą strony umową najmu. Nadto Sąd a quo wskazał, że z wyciągu tego nie wynika jakie konkretnie należności zostały uwzględnione, zwłaszcza w odniesieniu do okresu poprzedzającego 2011 rok, nieobjętego żądaniem pozwu. Sąd Rejonowy zwrócił także uwagę na fakt, że wyciąg został wystawiony w dniu 19 listopada 2012 roku i na tę datę skapitalizowane zostały odsetki (4.180,18 zł), które powiększyły kwotę należności głównej wyliczonej przez powoda (28.756,84 zł). Natomiast w dokumentach złożonych do akt niniejszej sprawy znajduje się wezwanie do zapłaty, prezentujące zadłużenie na dzień 30 kwietnia 2012 roku, w którym wskazano inne kwoty, w tym skapitalizowanych odsetek (29.208,10 zł – zaległość główna, 2.270,19 zł – odsetki). Sąd I instancji podkreślił, że po dniu 30 kwietnia 2012 roku nie odnotowano żadnych wpłat na koncie spornego lokalu. Sąd meriti wyjaśnił, że powyższe postawiło w wątpliwość wyliczenia zaprezentowane przez powoda i stało się przyczyną ich weryfikacji.

Sąd Rejonowy dokonując ustaleń faktycznych pominął dokumenty zawarte na kartach 76-79 akt sprawy, jako nieprzydatne dla rozstrzygnięcia oraz notatkę z karty 90, sporządzoną po protokolarnym odebraniu lokalu przez powoda, a także dokumenty korespondencji prowadzonej z Towarzystwami (...) (k.94, k.95). Zdaniem Sądu I instancji sam fakt zaistnienia szkód w przedmiotowym lokalu nie przesądzał o odpowiedzialności za nie powoda i nie wskazywał na ich konsekwencje dla prowadzonej w lokalu działalności, w szczególności na czas, w którym lokal pozostawał wyłączony z użytkowania. Tym samym w ocenie Sądu meriti dokumenty te nie są przydatne do ustalenia faktów istotnych w niniejszym postępowaniu.

W odniesieniu do sporządzonej w sprawie opinii biegłego Sąd Rejonowy podniósł, że powód wskazywał, iż okres przyjęty przez biegłego, w którym uwzględniono obniżenie czynszu z tytułu niskiej temperatury panującej w lokalu, ma charakter hipotetyczny. Powód podkreślił również, że ustalając wysokość opłat naliczonych pozwanej Fundacji biegły nie wziął pod uwagę opłat obciążających pozwaną. Strona powodowa oceniła, że z twierdzeń biegłego nie wynika w sposób jednoznaczny, czy w przedmiotowej sprawie powinno dojść do obniżenia należności dochodzonej pozwem, czy też wniosek biegłego ma wyłącznie charakter hipotetyczny. Powód wskazał także, że niejasne jest, czy ewentualne obniżenie dotyczyć ma całości należności za lokal, czy wyłącznie opłaty za centralne ogrzewanie. Natomiast pozwana wniosła o wyłączenie biegłego J. K. i powołanie innego biegłego.

Sąd I instancji argumentował, że w opinii uzupełniającej złożonej na rozprawie w dniu 16 czerwca 2014 roku biegły wskazał, iż opłata za korzystanie z przedmiotowego lokalu składała się z czynszu i opłaty za media (eksploatacyjnej). Biegły podkreślił, że w wypadku gdy opłaty za media (zimna i ciepła woda/ścieki, centralne ogrzewanie) naliczane są według wskazań liczników nie ma możliwości kwestionowania wysokości należnych gestorom sieci opłat. Biegły wskazał, że w praktyce spółdzielni mieszkaniowych i zarządców nieruchomości przyjęte jest, iż w wypadku otrzymania informacji o zbyt niskich temperaturach w lokalu, natychmiast zwiększana jest ilość dostarczanego ciepła, a gdy to nie pomaga wzywa się gestora sieci. Warunkiem rozpoczęcia czynności naprawczych instalacji lub obniżenia należnych opłat jest doraźne zgłoszenie zarządzającego nieruchomością o awarii i protokół z wizji. Biegły podkreślił również, że jeżeli w przedmiotowym lokalu panowały za niskie temperatury pozwana winna być zwolniona z opłat czynszowych. Nadto Sąd meriti wskazał, że ustalając czasookres wystąpienia problemów z temperaturą w przedmiotowym lokalu biegły przyjął pismo pozwanej do Prezydenta Miasta Ł. z dnia 27 grudnia 2011 roku, w którym zawarta jest informacja

o takowej wadzie. Kwota nienależna powodowi (3.861,81 zł) została zaś ustalona przy założeniu, że już w okresie od dnia 20 grudnia 2012 roku do daty zwrotu lokalu (to jest do dnia 29 lutego 2012 roku) w przedmiotowym lokalu panowały temperatury poniżej 16° C. Po zapoznaniu się z opiniami uzupełniającymi biegłego, pozwana nadal wносиła o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego tej samej specjalności oraz podnosiła wątpliwości co do przedstawionych przez biegłego wniosków. Sąd a quo stwierdził, że do powyższych zastrzeżeń biegły ustosunkował się w kolejnej pisemnej opinii uzupełniającej i wskazał, iż sporządzając opinię w niniejszej sprawie był zobligowany do ustalenia okresu, w jakim panowały niskie temperatury i określenia ich wysokości. Biegły wyjaśnił, że w całym okresie użytkowania lokalu przez pozwaną nie ma w aktach zgłoszenia, iż temperatura w lokalu była za niska. Dokumenty zaś zebrane w aktach nie dają podstaw do ustalenia temperatur panujących w lokalu w okresie objętym sporem.

Ostatecznie Sąd Rejonowy oddalił wnioski dotyczące dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego tej samej specjalności oraz o wyłączenie biegłego. Sąd I instancji argumentował, że okoliczność, iż treść opinii nie zadowala strony, nie jest uzasadnionym powodem przeprowadzenia dowodu z kolejnych opinii. Podkreślił, że sąd nie jest obowiązany dopuścić dowód z kolejnych biegłych w każdym wypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony. Odmienne zaś stanowisko oznaczałoby przyjęcie, że należy przeprowadzić dowód z wszystkich możliwych biegłych, by się upewnić, czy niektórzy z nich nie byłiby takiego zdania jak strona, która przeprowadzenie tego dowodu zaoferowała. Sąd meriti podkreślił, że nie jest uzasadniony wniosek strony o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, jeżeli w przekonaniu sądu opinia wyznaczonego biegłego jest na tyle kategoryczna i przekonująca, że wystarczająco wyjaśnia zagadnienia wymagające wiadomości specjalnych. Potrzeba powołania innego biegłego powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii. Sąd a quo wyjaśnił, że powyższy pogląd jest utrwalony w orzecznictwie Sądu Najwyższego jak i sądów apelacyjnych. Następnie Sąd Rejonowy argumentował, że zgodnie z art. 281 k.p.c. stronie przysługuje uprawnienie do zgłoszenia żądania o wyłączenie biegłego z przyczyn, z jakich można żądać wyłączenia sędziego (odesłanie do art. 49 k.p.c.), w terminie prekluzyjnym od chwili powzięcia wiadomości przez stronę co do osoby wyznaczonej na biegłego do czasu ukończenia przez biegłego czynności (utożsamianego z chwilą złożenia przez niego opinii lub żadanego ewentualnie przez sąd ustnego wyjaśnienia opinii – art. 286 k.p.c.). W przypadku zgłoszenia takiego wniosku dopiero po rozpoczęciu przez biegłego czynności, na stronie spoczywa także obowiązek uprawdopodobnienia przesłanek z art. 281 zd. drugie k.p.c. Według orzecznictwa skutkiem niezachowania właściwego terminu do złożenia takiego wniosku albo braku uprawdopodobnienia jest negatywne postanowienie sądu w przedmiocie wyłączenia biegłego.

Odnosząc powyższe rozważania do opinii biegłego złożonej w niniejszej sprawie, Sąd I instancji wskazał, że opinię tę należy uznać co do zasady za fachową i rzeczową. Sąd meriti podkreślił, że hipotetyczny charakter opinii nie wynika z przyczyn leżących po stronie biegłego, a ze specyfiki sprawy oraz zaoferowanego przez strony materiału dowodowego.

W ocenie Sądu a quo do wydania opinii zgodnej z tezą dowodową biegły zmuszony był do przyjęcia ram czasowych, w których oceniał, w jakim stopniu podnoszone przez stronę pozwaną problemy z ogrzewaniem w lokalu wpływać mogły na konieczność obniżenia czynszu. Sąd Rejonowy przyjął za biegłym, że w sytuacji, gdy w lokalu użytkowym panują temperatury niższe niż 16° C, dochodzi do pogorszenia się właściwości użytkowych lokalu. Jednak zdaniem Sądu I instancji pozwana nie zaoferowała wystarczających dowodów, aby uznać, że hipoteza postawiona przez biegłego została spełniona. W konsekwencji nie było podstaw by rozważać pozostałe wnioski biegłego, w szczególności te dotyczące okresu, w którym należałoby obniżyć należność z tytułu najmu ze względu na usterki nieruchomości oraz o jakie składniki. Na marginesie Sąd meriti wskazał, że w niniejszym postępowaniu nie ujawniono przesłanek uprawdopodobniających konieczność wyłączenia biegłego. Wręcz przeciwnie zdaniem Sądu a quo po wysłuchaniu biegłego w tym zakresie należało dojść do odmiennych wniosków.

Przechodząc do osobowych źródeł dowodowych, Sąd Rejonowy wskazał, że odmówił wiarygodności zeznaniom świadka M. J. w zakresie dotyczącym temperatur panujących w spornym lokalu. Sąd I instancji argumentował, że z zeznań tego świadka wynikało, iż jednorazowo dokonał pomiaru temperatury w lokalu. Świadek twierdził, że w grudniu w roku 2009 lub 2010 w lokalu panowała temperatura 5°C. Pomijając fakt, że okoliczność mierzenia temperatury w lokalu przez klienta wydawać by się mogła dość niezwykła, Sąd meriti podniósł, iż z zeznań wskazanego świadka wynikało, że był on w lokalu w charakterze gościa, co oznacza, iż lokal wówczas funkcjonował, co więcej

organizowano nawet S.. Ponadto w ocenie Sądu a quo nawet jeżeli przyjąć, że świadek odnotował wskazaną przez siebie temperaturę, była to sytuacja jednorazowa i nadal nie znana jest przyczyna takiej sytuacji. Sąd Rejonowy zaznaczył również, że świadek M. J. wskazywał, iż po zalaniach i pożarach działalność w spornym lokalu nie była prowadzona, zeznał jednak, iż nie wie, jak długo to trwało. Zdaniem Sądu meriti w tym zakresie zeznania świadka należało pominąć, jako nieprzydatne dla rozstrzygnięcia. W ocenie Sądu I instancji w znacznej mierze nieprzydatne dla rozstrzygnięcia okazały się także zeznania świadka P. W., który nie posiadał wiedzy co do kwestii finansowych związanych z lokalem, czy funkcjonowania lokalu po zalaniach oraz okoliczności zgłaszania administracji problemu niskich temperatur. Świadek nie pamiętał także, ile czasu zajęło mu malowanie lokalu po jednym z zalań. Sąd Rejonowy nie dał również wiary zeznaniom strony pozwanej w zakresie, w jakim twierdzono, że przed podpisaniem umowy najmu nie było możliwości zbadania kwestii ogrzewania w lokalu. Sąd I instancji wskazał, że pozwana sama przyznała, iż przed finalizacją umowy była w lokalu, a twierdzenia, że wpływ na ocenę miał fakt, iż zgromadzeni w lokalu byli ubrani w zimowe ubrania, wydaje się niewystarczający. Zdaniem Sądu meriti pozwana mogła swobodnie sprawdzić stan grzejników, czy są gorące, a po chwili przebywania w lokalu trudności nie powinna również przysparzać ocena temperatury w nim panującej. Zdaniem Sądu Rejonowego w sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym stoją natomiast twierdzenia pozwanej co do tego, że Fundacja nie prowadziła żadnych prac remontowych instalacji grzewczej. Zgodnie bowiem z notatką służbową sporządzoną w dniu 16 stycznia 2012 roku, czyli w okresie przed zdaniem spornego lokalu powodowi, pracownik Zakładu (...) wskazał, że w spornym lokalu, wykonano prace remontowo- budowlane, w tym dokonano przeróbek instalacji c.o. O sytuacji takiej pośrednio wiedziała także świadek J. P..

W ocenie Sądu I instancji pozwana nie udowodniła także za jaki okres lokal był rzeczywiście wyłączany z użytku po każdym z zalań, czy pożarów. Pozwana ograniczyła się tylko do własnych twierdzeń, że usuwanie skutków zalań trwało każdorazowo miesiąc, a skutków drugiego z pożarów 5 tygodni. Sąd meriti podkreślił, że sama pozwana wskazywała, iż pierwszy z pożarów był wynikiem podpalenia. W ocenie Sądu a quo trudno zatem skutki tego podpalenia przypisać stronie powodowej. Dokonując ustaleń faktycznych w rozstrzyganej sprawie Sąd Rejonowy pominął zaznania pozwanej dotyczące prac modernizacyjnych wykonanych przez Fundację w spornym lokalu, jako nie związane bezpośrednio z przedmiotem orzekania. Sąd I instancji oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu księgowości na okoliczność wysokości należności z tytułu czynszu i opłat za media, należnych powodowi z tytułu najmu przedmiotowego lokalu przez pozwaną za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 29 lutego 2012 roku, argumentując, że na okoliczność tę wskazywały zarówno umowa jak i aneksy do niej, jak i faktury wystawiane przez stronę powodową, ustalenie okoliczności nie wymagało zatem wiadomości specjalnych. Zdaniem Sądu Rejonowego powód dostarczył dowodów, z których wynika wysokość czynszu za sporny lokal w poszczególnych okresach. Jednakże złożone przez powoda zestawienie tych należności (k. 30-31 verte) nie mogło zostać przez Sąd meriti uwzględnione. Powód nie udowodnił, z czego wynikają wartości przyjęte dla konta na dzień 1 stycznia 2011 roku, nie wskazał także jak zaliczane były wpłaty dokonywane przez pozwaną, a wysokość przypisu ze stycznia 2011 roku nie znajduje potwierdzenia w umowie stron. Tym samym Sąd a quo uznał, że ciąży na nim zobowiązanie aby przeliczyć należny powodowi czynsz, biorąc pod uwagę treść zawartej przez strony umowy najmu i załączonych do niej aneksów, a także treść faktur VAT wystawianych przez powoda i wpłaty dokonane przez pozwaną. W szczególności w ocenie Sądu Rejonowego powinien on zweryfikować sposób naliczenia przez powoda odsetek za zwłokę. Sąd I instancji wyjaśnił, że przy ustalaniu terminu naliczania należności odsetkowej, kierował się zapisem umowy najmu, zgodnie z którym czynsz najmu i opłaty eksploatacyjne miały być płatne do 10-go dnia każdego miesiąca. Ostatecznie Sąd meriti uznał, że:

- w styczniu 2011 roku należność pozwanej względem powódki wynosiła 2.804,70 zł. Pozwana w dniu 8 lutego 2011 roku dokonała wpłaty w wysokości 4.500 zł, zatem odsetki ustawowe za zwłokę w okresie od dnia 11 stycznia 2011 roku do dnia 8 lutego 2011 roku wyniosły 28,97 zł. Po zaliczeniu powyższej wpłaty na poczet należności głównej i odsetek na koncie lokalu pozostała kwota 1.666,33 zł;
- w lutym 2011 roku należność pozwanej względem powódki wynosiła 3.073,16 zł. W dniu 10 lutego 2011 roku na koncie znajdowała się kwota 1.666,33 zł nadpłaty, po zaliczeniu której na poczet czynszu, powódce pozostawała

nadal kwota 1.406,83 zł do zapłaty. Od kwoty tej od dnia 11 lutego 2011 roku liczyć należało odsetki za opóźnienie. Kolejnej wpłaty powódka dokonała w dniu 8 marca 2011 roku w wysokości 4.500 zł. Zatem odsetki ustawowe za powyższy okres wyniosły 13,03 zł. Po uwzględnieniu zaległości na koncie pozostawało 3.080,14 zł nadpłaty;

- w marcu 2011 roku wierzytelność powódki wynosiła 3.073,16 zł - kwota ta pokryta została w pełni z bieżącej nadpłaty, z której pozostało 6,98 zł;
- na poczet należności za kwiecień 2011 roku (3.073,16 zł) zaliczyć należało powyższą kwotę nadpłaty, co dawało kwotę 3.066,18 zł. Od kwoty tej od dnia 12 kwietnia 2011 roku (termin zapłaty przypadał na niedzielę) należało naliczać odsetki ustawowe za zwłokę. Pozwana dokonała wpłaty w dniu 21 kwietnia 2011 roku w wysokości 3.000 zł. Odsetki ustawowe za okres od dnia 12 kwietnia 2011 roku do dnia 21 kwietnia 2011 roku wyniosły 10,92 zł. Po uwzględnieniu dokonanej wpłaty na poczet należności głównej, na koncie istniało zadłużenie w wysokości 66,18 zł. Od kwoty tej od dnia 22 kwietnia 2011 roku liczone były odsetki ustawowe;
- w maju 2011 roku odsetki ustawowe od kwoty należności głównej 3.073,16 zł w okresie od dnia 11 maja 2011 roku do dnia 14 czerwca 2011 roku wyniosły 38,31 zł;
- należność za czerwiec 2011 roku wynosiła 3.638,79 zł, gdyż uwzględnieniu podlegała faktura korygująca z dnia 6 czerwca 2011 roku wystawiona na kwotę 565,63 zł. Pozwana dokonała wpłaty w dniu 14 czerwca 2011 roku w wysokości 3.800 zł. Zatem odsetki ustawowe od kwoty 3.638,79 zł za okres zwłoki od dnia 11 czerwca 2011 roku do dnia 14 czerwca 2011 roku wyniosły 5,18 zł. Dokonana przez pozwaną wpłata pokryła zaległości czynszowe za kwiecień 2011 roku (66,18 zł) oraz za maj 2011 roku (3.073,16 zł). Po wskazanych rozliczeniach na koncie pozostała kwota 660,66 zł na pokrycie należności z tytułu czynszu za czerwiec 2011 roku (po korekcie). Zadłużenie wyniosło tym samym 2.978,13 zł. Odsetki ustawowe od kwoty 3.638,79 zł za okres od dnia 11 czerwca 2011 roku do dnia 14 czerwca 2011 roku wyniosły 5,18 zł. Odsetki od kwoty 66,18 zł za okres od dnia 22 kwietnia 2011 do dnia 14 czerwca 2011 roku wyniosły 1,27 zł. Natomiast odsetki od kwoty 3.073,16 zł za okres od dnia 11 maja 2011 roku do dnia 14 czerwca 2011 roku wyniosły 38,31 zł. Odsetki od kwoty 2.978,13 zł za okres od dnia 15 czerwca 2011 roku do dnia 19 listopada 2012 roku wyniosły 555,81 zł.
- w kolejnych okresach rozliczeniowych, od lipca do grudnia 2011 roku należność pozwanej względem powoda wynosiła każdorazowo po 3.073,16 zł. W okresie tym pozwana nie dokonywała żadnych wpłat. Zatem odsetki ustawowe za zwłokę w poszczególnych miesiącach wyniosły:
  - za okres od dnia 12 lipca 2011 roku (termin zapłaty przypadał na niedzielę) do dnia 19 listopada 2012 roku - 543,99 zł;
  - za okres od dnia 11 sierpnia 2011 roku do dnia 19 listopada 2012 roku - 511,15 zł;
  - za okres od dnia 11 września 2011 roku do dnia 19 listopada 2012 roku - 477,22 zł;
  - za okres od dnia 11 października 2011 roku do dnia 19 listopada 2012 roku - 444,39 zł;
  - za okres od dnia 11 listopada 2011 roku do dnia 19 listopada 2012 roku - 410,46 zł;
  - za okres od dnia 11 grudnia 2011 roku do dnia 19 listopada 2012 roku - 377,62 zł;
- w styczniu 2012 roku należność z tytułu najmu spornego lokalu wynosiła 3.083,79 zł (zgodnie z aneksem z dnia 2 grudnia 2011 roku). Odsetki ustawowe od tej kwoty wyniosły zaś w okresie od dnia 11 stycznia 2012 roku do dnia 19 listopada 2012 roku kwotę 344,88 zł;
- w lutym 2012 roku pozwana zajmowała lokalu bez tytułu prawnego i obciążała ją kwota 2.774,49 zł, od której odsetki ustawowe w okresie od dnia 11 lutego 2012 roku do dnia 19 listopada 2012 roku wyniosły 279,65 zł.

Sąd Rejonowy wskazał, że przy powyższym wyliczeniu nie uwzględnił faktur korygujących z: września 2011 roku (k.42) – dotyczącej faktury z dnia 2 grudnia 2010 roku (1.127,22 zł) oraz faktury z czerwca 2011 roku (k.46) - dotyczącej

faktury z dnia 2 grudnia 2010 roku (412,98 zł), gdyż jak wynika z ich treści odnoszą się one do należności powstałych przed okresem objętym powództwem. Sąd I instancji podniósł, że ostatecznie suma należności głównej wyniosła kwotę 27.943,98 zł zaś odsetki ustawowe kwotę 4.046,39 zł, co daje łącznie 31.990,37 zł. Na marginesie Sąd meriti podniósł, że dokonując powyższych rozliczeń miał na uwadze treść art. 451 k.c. oraz oświadczenia powoda zawarte w treści wpłat. Kapitalizując odsetki od niezapłaconych należności z tytułu czynszu i odszkodowania za bezumowne korzystanie, Sąd a quo przyjął termin wskazany przez stronę powodową, to jest termin wystawienia spornego zestawienia.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne w przeważającej części. Sąd I instancji argumentował, że powód w niniejszym procesie domagał się od pozwanej zapłaty czynszu najmu oraz spełnienia świadczenia, które określił jako odszkodowanie za bezumowne korzystanie przez pozwaną z lokalu użytkowego, który był przedmiotem umowy najmu z dnia 23 marca 2009 roku, a nadto zapłaty opłat związanych z korzystaniem z lokalu za czas trwania stosunku najmu oraz okres objęty żądaniem „odszkodowania”. Pozwana nie kwestionowała faktu zawarcia umowy najmu lokalu, przyznała także, że zalegała z płatnościami, jednakże wskazała, że niepłacenie za lokal było z jej strony działaniem mającym wymusić na administracji rozwiązanie problemu związanego z temperaturą panującą w lokalu. W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana podniosła natomiast, że kwota dochodzona przez powoda podlegać powinna zmniejszeniu, po pierwsze ze względu na niedogrzenie lokalu w okresach zimowych, po drugie na konieczność wyłączenia lokalu z użytkowania po zalaniach lokalu i pożarach. W toku postępowania pozwana sprecyzowała, że za okres nieprzydatności lokalu do użytku, czynsz i opłaty eksploatacyjne powinny zostać pomniejszone o kwotę 21.761,53 zł. Sąd meriti wyjaśnił, że zgodnie z zasadami obowiązującymi w procedurze cywilnej powód powinien wykazać źródło zobowiązania pozwanej do zapłaty spornego czynszu oraz jego wysokość, a na pozwanej spoczywał ciężar udowodnienia, że najmowany lokal posiadał wadę ograniczającą przydatność lokalu do umówionego użytku oraz za jaki okres i w jakim zakresie co do należności za najem (art. 664 § 1 k.c.). Sąd a quo wskazał, że zgodnie z art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się zapłacić wynajmującemu umówiony czynsz. Na podstawie dokumentów złożonych przez powoda Sąd Rejonowy ustalił, że w okresie od stycznia 2011 roku do lutego 2012 roku pozwana zobowiązana była do zapłaty opłat wynikających z umowy najmu z dnia 23 marca 2009 roku (następnie aneksowanej) w wysokości 31.990,37 zł. W ocenie Sądu I instancji powód wywiązał się tym samym z obowiązku wykazania tych okoliczności. W tej sytuacji pozwana winna wykazać, że wada lokalu występowała, przez jaki czas i w jakiej wysokości uzasadniała obniżenie czynszu. Sąd meriti argumentował, że rzecz oddana do używania powinna być wydana w stanie przydatnym do umówionego użytku (art. 662 k.c.). Jeżeli rzecz ma wady, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Roszczenie to jednak nie przysługuje, gdy w chwili zawarcia umowy najemca wiedział o wadach (art. 664 § 1 i 3 k.c.). Sąd a quo wyjaśnił także, że art. 664 k.c. wprowadza odmienne skutki w przypadku wad ograniczających przydatność przedmiotu najmu (§ 1) od wad uniemożliwiających jego używanie, albo później powstałych (§ 2). Zgodnie z art. 664 § 1 k.c., jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Stosownie zaś do art. 664 § 2 k.c., jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Sąd Rejonowy podkreślił, że cytowane przepisy nie stanowią o prawie najemcy do powstrzymania się z zapłatą czynszu, a jedynie przewidują szczególne roszczenia najemcy, pozwalające w określonych przypadkach na żądanie obniżenia czynszu lub wypowiedzenie najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia. Przepis art. 664 § 1 k.c. nie daje najemcy prawa do powstrzymania się w ogóle z zapłatą czynszu. Innymi słowy, w przypadku wady uzasadniającej obniżenie czynszu, najemca jest uprawniony do wystąpienia z żądaniem ustalenia obniżenia czynszu przeciwko wynajmującemu, o ile ten dobrowolnie nie uwzględni takiego żądania. W ocenie Sądu I instancji, w sytuacji, w której dochodzi do procesu o zapłatę czynszu, okoliczności uzasadniające jego obniżenie winny podlegać badaniu przez sąd, mimo nie wystąpienia wcześniej z powództwem najemcy o ustalenie. Mając na uwadze powyższe Sąd meriti wskazał, że w niniejszej sprawie pozwana nie konstruowała żadnego roszczenia o charakterze odszkodowawczym, ograniczając się jedynie do twierdzenia, iż nie płaciła czynszu w pełnej wysokości z uwagi na wadę lokalu i nie jest od niej należny czynsz w wysokości żądanej przez powódkę z uwagi na tę wadę. Sąd a quo argumentował zatem, że zgodnie z treścią art. 664 § 1 k.c., obniżenie czynszu

musi być odpowiednie do rodzaju wad w czasie ich trwania. Wskazał, że zgodnie z poglądem przyjętym w literaturze najemca może zwolnić się w całości od obowiązku uiszczenia opłat za centralne ogrzewanie, w sytuacji tak słabego ogrzania lokalu, że można je było uznać za całkowicie bezużyteczne. Sąd Rejonowy zaznaczył jednak, że pozwana nie wysuwała uprawnienia do całkowitego odstąpienia od czynszu najmu. Zdaniem Sądu I instancji, ponieważ pozwana swoją wierzytelność wiązała z niewywiązaniem się przez powoda z łączącej strony umowy najmu, a zatem jej roszczenia z tego tytułu należało rozpatrywać w oparciu o przepis art. 664 § 1 k.c. Sąd meriti argumentował, że odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady rzeczy najętej jest niezależna od winy wynajmującego oraz od jego wiedzy o wadach, a zatem ma charakter obiektywny, jednak nie zwalnia najemcy od wykazania, że rzecz ma wady. W ocenie Sądu a quo pozwana nie sprostowała ciężącemu na niej obowiązkowi dowodowemu, ani w zakresie żądań związanych z koniecznością wyłączenia lokalu z użytkowania na skutek zalań i pożarów, ani w zakresie wykazania, iż lokal miał wady ograniczające jego przydatność czy też uniemożliwiające jego używanie przewidziane w umowie. Sąd Rejonowy wskazał, że w wypadku pierwszego z żądań pozwana praktycznie poprzestała na opisaniu okoliczności pożarów i zalań, do których doszło w lokalu oraz oświadczeniu, iż w związku z wystąpieniem szkód nie mogła korzystać z lokalu. Tym samym - zdaniem Sądu I instancji - pozwana nie udowodniła odpowiedzialności powoda za powyższe zdarzenia ani zakresu szkody, nie precyzując tak sformułowanego żądania w żaden sposób. Natomiast odnośnie zarzutu opartego na art. 644 k.c., Sąd meriti podkreślił, że pozwana nie wykazała, iż w lokalu nieustannie panowała temperatura poniżej 16 ° C, a jak wynika z opinii biegłego tylko w przypadku maksymalnie takiej temperatury mówić można o niemożności korzystania z lokalu. Ze zgromadzonych dowodów nie wynika jaka temperatura i w jakich okresach utrzymywała się w lokalu. Sąd a quo argumentował, że niewątpliwie, zdarzało się, iż w lokalu było zimno, ale okoliczność ta nie została przez pozwaną dostatecznie sprecyzowana. Pozwana nie wykazała również, że temperatury panujące w lokalu były wynikiem istniejących wad technicznych. Reasumując, zdaniem Sądu Rejonowego, pozwana powinna wykazać, iż przedmiot najmu miał wady i że w czasie ich istnienia przydatność wynajmowanego pomieszczenia do umówionego użytku uległa zmniejszeniu w takim stopniu, w jakim domaga się obniżenia czynszu. Okoliczności tych pozwana w żaden sposób nie wykazała. Sąd I instancji argumentował, że negatywne skutki braku inicjatywy w powoływaniu faktów oraz dowodów obciążają stronę, która z danych faktów wywodzi określone skutki prawne. Z powyższych względów - w ocenie Sądu meriti - zarzuty pozwanej musiały podlegać oddaleniu jako nieudowodnione, natomiast żądanie powoda należało uznać za zasadne do wysokości 31.990,37 zł. W pozostałym zakresie Sąd a quo oddalił powództwo jako bezpodstawne.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c., argumentując, że powód wygrał proces nieomal w całości i w związku z tym należy mu się pełny zwrot kosztów w wysokości 4.847 zł, na którą to kwotę składają się: 1.647 zł - tytułem opłaty od pozwu, 2.400 zł - tytułem kosztów zastępstwa prawnego oraz 800 zł - tytułem zaliczki na opinię biegłego. Wysokość kosztów zastępstwa prawnego powoda Sąd I instancji ustalił w oparciu o § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

O niepokrytych przez strony wydatkach na opinię biegłego w wysokości 2.123,32 zł, Sąd Rejonowy rozstrzygnął w punkcie 4. wyroku na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z art. 100 zd. 2 k.p.c. obciążając nimi w całości pozwaną, jako stronę przegraną. Natomiast w punkcie 5. wyroku, stosownie do art. 84 ust. 2 w zw. z art. 80 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd I instancji zwrócił pozwanej niewykorzystaną zaliczkę uiszczoną na poczet wynagrodzenia biegłego w kwocie 1.000 zł.

Apelację od powyższego orzeczenia złożyła pozwana, zaskarżając wyrok w części w zakresie pkt 1., 3. i 4. sentencji.

Zaskarżonemu wyrokowi skarżąca zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania, to jest art. 232 k.p.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c. poprzez ustalenie wysokości roszczenia na podstawie dokumentów, które nie zostały zgłoszone jako dowody, gdyż tym samym nie można uznać, iż znajdowały się formalnie w materiale dowodowym, w sytuacji, kiedy Sąd I instancji wyraźnie stwierdził, że dowody zgłoszone przez stronę powodową nie są wystarczającą podstawą do ustalenia zasadności roszczenia;



2. naruszenie przepisów postępowania, to jest art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną a nie swobodną ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie i uznanie za niewiarygodne zeznań świadka M. J. oraz M. K. zeznającej w charakterze pozwanej, w zakresie panującej w wynajmowanym lokalu niskiej temperatury, a także wskazań opinii biegłego w zakresie, w jakim wskazał na zasadność obniżenia czynszu i opłat eksploatacyjnych za korzystnie z wadliwego lokalu;

3. naruszenie prawa materialnego, to jest art. 664 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i odmowę obniżenia czynszu i opłat eksploatacyjnych za okresy od stycznia do marca 2011 roku i od października 2011 roku do lutego 2012 roku, w sytuacji kiedy lokal w tym okresie nie nadawał się do umówionego użytku z powodu panujących temperatur a także czasowego wyłączenia z używania z powodu pożaru;

4. naruszenie prawa materialnego, to jest art. 6 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, iż powód udowodnił istnienie oraz wysokość zadłużenia z tytułu czynszu, pomimo nieprzedstawienia na okoliczność wysokości zadłużenia dowodów.

W konsekwencji zgłoszonych zarzutów apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację z dnia 26 kwietnia 2016 roku (data wpływu do Sądu) powód wniosł o oddalenie apelacji pozwanej oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 28 kwietnia 2016 roku pełnomocnik pozwanej poparł apelację i wniosł o zasądzenie kosztów postępowania za I i II instancję.

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanej jest bezzasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

Zaskarżony wyrok Sądu I instancji został wydany w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne, jak również w następstwie bezbłędnie zastosowanych przepisów prawa materialnego. Zarzuty skarżącej nie zasługują więc na uwzględnienie.

Ponieważ rolą Sądu II instancji nie jest powielanie trafnych wywodów Sądu I instancji, których skarżąca nie zdołała skutecznie podważyć, niniejsze uzasadnienie należało ograniczyć stricte do zarzutów apelacji.

Chybiony jest podniesiony przez pozwaną w punkcie 1. petitum apelacji zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 232 k.p.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie w rozstrzyganej sprawie ustaleń faktycznych w oparciu o faktury VAT znajdujące się w aktach sprawy na kartach 35-40, 43-45, 48-52, podczas gdy wskazane dokumenty nie zostały zgłoszone jako dowody. W uzasadnieniu złożonego środka odwoławczego pozwana wyjaśniła, że zarówno w pozwie jak i dalszych pismach procesowych wymienione faktury VAT nie zostały zgłoszone jako dowody w sprawie, tym samym Sąd I instancji nie mógł na ich podstawie dokonać ustaleń faktycznych. Zdaniem Sądu Odwoławczego, z lektury wywiedzionej przez pozwaną apelacji wynika zatem, że w ocenie skarżącej Sąd Rejonowy bezzasadnie dopuścił z urzędu wymienione dowody z dokumentów, o których przeprowadzenie nie wносиła żadna ze stron niniejszego procesu. Przy tak rozumianym zarzucie zupełnie niezrozumiale dla Sądu Okręgowego pozostaje stanowisko pozwanej, iż Sąd I instancji naruszył w ten sposób art. 233 § 1 k.p.c., bowiem powinien odnieść się jedynie do dowodów prawidłowo zgłoszonych przez strony za wskazaniem okoliczności, które przy pomocy danego środka dowodowego mają być wykazane.

Bezspornym w sprawie jest, że powód dochodzi zapłaty czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych, związanych z oddaniem pozwanej w najem lokalu użytkowego, położonego w budynku przy ulicy (...) w Ł., a po rozwiązaniu tej umowy – odszkodowania z tytułu bezumownego zajmowania przedmiotowego lokalu. Powód załączył do pozwu umowę najmu z dnia 23 marca 2009 roku, zawarte aneksy do tej umowy (niekwestionowane przez pozwaną) jak i faktury rozliczeniowe wystawione w oparciu o ustalenia stron wskazane w umowie, zmodyfikowane zawartymi aneksami. Oczywistym jest, że dokumenty te zostały złożone celem wykazania zasadności dochodzonego roszczenia jak również jego wysokości. Nie było bowiem żadnego innego celu składania tych dokumentów. Sam zatem fakt, że powód nie wymienił w treści pozwu tych dokumentów rozliczeniowych jako dowodów, nie pozbawia ich tego charakteru i nie daje podstaw do twierdzenia, że Sąd Rejonowy bezzasadnie dopuścił z urzędu wymienione dowody z dokumentów.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. – jest również chybiony. W myśl powołanego przepisu sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności i mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego, powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna ona odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu na podstawie tego materiału dowodowego dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Nadto należy wskazać, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga określenia, jakich to konkretnie uchybień dopuścił się sąd orzekający, naruszając tym samym zasady logicznego rozumowania bądź wskazania doświadczenia życiowego w toku wyprowadzania wniosków w oparciu o przeprowadzone dowody. Formułując taki zarzut powinien zatem określić, jaki konkretnie dowód i z naruszeniem jakich dokładnie wskazanych kryteriów sąd ocenił niewłaściwie. Nie może to być natomiast zarzut wynikający z samego niezadowolenia strony z treści orzeczenia, przy jednoczesnym braku argumentacji jurydycznej.

W kontekście powyższych uwag należy stwierdzić, że – wbrew twierdzeniom apelującej – w okolicznościach rozpoznawanej sprawy Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy i nie naruszył przy tym dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Przeprowadzona przez tenże Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, zaś podniesione w tym zakresie w apelacji zarzuty stanowią w istocie jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi i nieobarczonymi błędami ustaleniami Sądu pierwszej instancji. Wskazać w tym miejscu należy, że w ocenie Sądu Okręgowego analiza treści apelacji uzasadnia stwierdzenie, że argumentacja strony skarżącej podporządkowana jest z góry przyjętej tezie o nieprawidłowości ustaleń faktycznych, wynikającej z niezadowolenia z treści zapadłego rozstrzygnięcia. Wbrew twierdzeniom pozwanej nie sposób uznać, że Sąd Rejonowy naruszył art. 233 § 1 k.p.c., gdyż w ocenie materiału dowodowego wyszedł ponad dowody zgłaszane przez powoda. Przyjmując nawet koncepcję skarżącej, że nie można wymagać od Sądu aby odgadywał cel w jakim składa się dokumenty w sprawie, z całą stanowczością należy podkreślić, że Sąd Rejonowy uznając, że na nim ciąży zobowiązanie aby przeliczyć należny powodowi czynsz, biorąc pod uwagę treść zawartej przez strony umowy najmu i załączonych do niej aneksów i wpłaty dokonane przez pozwaną dokonał szczegółowego rozliczenia należności za cały sporny okres, weryfikując jednocześnie sposób naliczenia przez powoda odsetek za opóźnienie. Sąd I instancji wskazał przy tym, że przy ustalaniu terminu

naliczania należności odsetkowej, kierował się zapisem umowy najmu, zgodnie z którym czynsz najmu i opłaty eksploatacyjne miały być płatne do 10-go dnia każdego miesiąca. Pozwana nie zakwestionowała w wywiedzionej apelacji prawidłowości pod względem rachunkowym rozliczenia dokonanego przez Sąd I instancji. Natomiast sam fakt, że strona powodowa złożyła wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu księgowości na okoliczność ustalenia wysokości zadłużenia – w ocenie Sądu Okręgowego – nie pozwala na formułowanie wniosku, że przyznała tym samym, że dowód z faktur nie został zgłoszony, a w konsekwencji nie powinien być brany pod uwagę przez Sąd. Sąd Rejonowy słusznie uznał, że na okoliczność wysokości zadłużenia w spornym okresie wskazywały zarówno umowa jak i aneksy do niej (także faktury wystawiane przez stronę powodową), zatem ustalenie wysokości zadłużenia nie wymagało wiadomości specjalnych.

W ocenie Sądu II instancji sformułowany w apelacji zarzut poczynienia przez Sąd Rejonowy dowolnej oceny materiału dowodowego i bezzasadne uznanie za niewiarygodne zeznań świadka M. J. oraz przesłuchanej w charakterze pozwanej M. K. w zakresie panującej w wynajmowanym lokalu niskiej temperatury – a w konsekwencji naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. – jest również chybiony. Sąd Rejonowy zasadnie bowiem odmówił wiarygodności zeznaniom świadka M. J. w tej części. Świadek ten twierdził, że jednorazowo dokonał pomiaru temperatury w lokalu, która w grudniu w roku 2009 lub 2010 wynosiła 5°C. Świadek nie potrafił jednak wskazać, w którym roku taka sytuacja miała miejsce, ale co ważniejsze z zeznań jego wynika, że bywał w lokalu w charakterze gościa, co oznacza, że lokal funkcjonował. Słusznie uznał Sąd Rejonowy, że nawet gdyby przyjąć, że świadek dokonał pomiaru temperatury i ją odnotował, to była to sytuacja jednorazowa i nie jest znana jej przyczyna.

Sąd Rejonowy zasadnie nie dał również wiary zeznaniom M. K. w zakresie, w jakim twierdziła o panującej w lokalu niskiej temperaturze. Gdyby bowiem niska temperatura uniemożliwiała pozwanej prowadzenie działalności w wynajętym lokalu, to niewątpliwie dążyłaby ona do jak najszybszego rozwiązania umowy. Tymczasem zawarta w dniu 23 marca 2009 roku umowa została rozwiązana dopiero ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2012 roku. Sprzeczne z zasadami logicznego myślenia i doświadczenia życiowego jest stawianie wniosku, że osoba prawna jaką jest pozwana Fundacja przez taki okres czasu decyduje się na prowadzenie działalności w lokalu niespełniającym podstawowych wymagań w zakresie ogrzewania i nie stara się rozwiązać w jakikolwiek sposób tego problemu, jak też nie domaga się chociażby obniżenia wysokości należności czynszowych i eksploatacyjnych. Reprezentantem pozwanego była osoba wykształcona (nauczyciel akademicki – k. 116), posiadająca doświadczenie w prowadzeniu działalności gospodarczej. Nie była to więc osoba naiwna, oderwana od rzeczywistości, nieznająca zasad reklamacji, niepotrafiąca zapoznać się z zawartą umową ze zrozumieniem jej treści. Nieprawdopodobnym jest zatem, aby mimo utrzymywania się w lokalu „arktycznych temperatur” pozwana tolerowała w milczeniu taki stan. Problem utrzymujących się niskich temperatur został zgłoszony dopiero w piśmie z dnia 28 grudnia 2011 roku – we wniosku skierowanym do Prezydenta Miasta o umorzenie zaległego czynszu, co uzasadnia twierdzenie, że nie był on istotny dla funkcjonowania lokalu.

Pozwana twierdzi, że biegły w swojej opinii wskazał na zasadność obniżenia czynszu oraz opłat eksploatacyjnych w całości, w sytuacji zaistnienia wad uniemożliwiających korzystanie z lokalu. Tymczasem w tej części opinia wydana przez biegłego ma charakter jedynie hipotetyczny. Jak bowiem podkreślił biegły w uzupełniającej opinii pisemnej z dnia 27 czerwca 2014 roku „biegły w swojej opinii z dnia 04.III.2014 roku hipotetycznie przyjął, iż w wypadku uznania za prawdziwą informacji o panujących za niskich temperaturach w przedmiotowym lokalu – w oparciu o pismo pozwanej do Prezydenta Miasta Ł. z dnia 27.XII.2011 roku (a nie skierowanym do zarządcy nieruchomości), pozwana winna być zwolniona z opłat czynszowych”. Następnie biegły wprost wskazał, że „kwota nienależna powodowi (obniżenie czynszu o 3.861,81 zł) została ustalona przy hipotetycznym założeniu, iż faktycznie w okresie od 20.XII.2012 roku do daty zwrotu przedmiotowego lokalu tj. 29.II.2012 roku panowały w nim temperatury niższe od 16°C” (k. 216). Jednocześnie biegły zwracał uwagę, że w aktach sprawy nie znajduje się żadne pismo dotyczące okresu od dnia 23 marca 2009 roku (data zawarcia umowy) do dnia 27 grudnia 2011 roku, w którym pozwana sygnalizowałaby panujące niskie temperatury. Za czysto hipotetycznym wyliczeniem biegłego przemawia również treść pisma pozwanej z dnia 9 grudnia 2011 roku, którym pozwana zwróciła się do powoda o rozwiązanie umowy (k. 28). W piśmie tym pozwana wystąpiła również o umorzenie zaległości z powodu niepłacenia czynszu, z uwagi na fakt poczynienia się

do istotnego podwyższenia wartości lokalu, nie wspominając nawet o jego niedogrzeniu. Takie samo uzasadnienie prośby o umorzenie zaległości czynszowych zawierało pismo pozwanej z dnia 16 grudnia 2011 roku (k. 27).

Sąd I instancji poczynił ustalenia faktyczne na podstawie całokształtu zgromadzonych w toku postępowania dowodów, w tym przedłożonych dokumentów i opinii biegłego sądowego, których wiarygodność i moc dowodowa została przez ten Sąd oceniona w sposób prawidłowy i nie wykraczała poza granice swobodnej oceny dowodów.

W tej sytuacji kwestionowanie w apelacji wartości dowodowej dokumentów i przeciwstawianie poczynionym na ich podstawie ustaleniom faktycznym przeciwnych, korzystnych dla skarżącej twierdzeń, wywodzonych ogólnikowo z twierdzeń o ustaleniu stanu faktycznego w oparciu o niezgłoszone przez stronę dowody nie mogło odnieść oczekiwanego przez apelantkę skutku.

Reasumując, jeśli tylko z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, co miało miejsce w niniejszej sprawie, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Jedynie wówczas, gdy brak jest logiki w wysnuwaniu wniosków ze zgromadzonego materiału dowodowego lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza reguły logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Innymi słowy, przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona w przypadku gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami. Z całą stanowczością podkreślić należy, iż nie jest wystarczającym uzasadnieniem zarzutu naruszenia normy art. 233 § 1 k.p.c. przedstawienie przez stronę skarżącą własnej oceny dowodów i wyrażenie dezaprobaty dla oceny prezentowanej przez sąd pierwszej instancji. Skarżący ma obowiązek wykazania naruszenia przez sąd paradygmatu oceny wynikającego z art. 233 § 1 k.p.c. (a zatem wykazania, że sąd a quo wywiódł z materiału procesowego wnioski sprzeczne z zasadami logiki lub doświadczenia życiowego, względnie pominął w swojej ocenie istotne dla rozstrzygnięcia wnioski wynikające z konkretnych dowodów - grupy dowodów). (tak. m.in. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyrokach z dat: 9 maja 2013 roku w sprawie VI ACa 1379/12, LEX nr 1331150, 18 kwietnia 2013 roku w sprawie I ACa 1342/12, LEX nr 1307504, 28 maja 2013 roku w sprawie VI ACa 1466/12, LEX nr 1342419 oraz Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 13 marca 2013 roku w sprawie I ACa 62/13, LEX nr 1344197).

Z wyżej wskazanych względów również niezasadny okazał się zarzut naruszenia art. 6 k.c.

Apelująca zgłosiła również zarzut naruszenia art. 664 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i odmowę obniżenia czynszu i opłat eksploatacyjnych za okresy od stycznia do marca 2011 roku i od października 2011 roku do lutego 2012 roku, w sytuacji kiedy lokal w tym okresie nie nadawał się do umówionego użytku z powodu panujących temperatur a także czasowego wyłączenia z używania z powodu pożaru. Zarzut ten jest oczywiście chybiony.

Wskazać należy, że zgodnie z art. 664 § 1 k.c., jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Stosownie do art. 664 § 2 k.c., jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Cytowane przepisy nie stanowią o prawie najemcy do powstrzymania się z zapłatą czynszu, a jedynie przewidują szczególne roszczenia najemcy, pozwalające w określonych przypadkach na żądanie obniżenia czynszu lub wypowiedzenie najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia. Należy zważyć, że przepis art. 664 § 1 k.c. nie daje najemcy prawa do powstrzymania się w ogóle z zapłatą czynszu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2011 r., sygn. akt II CSK 29/11).

Oba roszczenia przewidziane w powołanych przepisach w art. 664 § 1 i 2 k.c. przysługują najemcy w ściśle określonych sytuacjach, po dochowaniu obowiązków w tym przepisie zastrzeżonych dla różnych wad rzeczy najętej. Oczywistym jest, że wady rzeczy uniemożliwiające używanie rzeczy w zakresie przewidzianym w umowie mogą mieć różny charakter. Mogą być usuwalne albo nieusuwalne, mogą istnieć w chwili zawarcia umowy albo powstać w czasie

trwania najmu. W zależności od powołanych okoliczności, różne są też uprawnienia najemcy, nie zawsze najemca będzie miał prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, czy też całkowitego powstrzymania się ze swoim świadczeniem pieniężnym. Jak wynika z literalnej treści przepisu art. 664 § 1 k.c., obniżenie czynszu musi być odpowiednie do rodzaju wad w czasie ich trwania. Rozstrzygając kwestię odpowiedniego obniżenia czynszu należy uwzględnić całokształt stosunków panujących między stronami, czy miało w szczególności miejsce zgłaszanie wynajmującemu wad zajmowanego lokalu, formułowanie żądania obniżenia czynszu, podejmowanie działań zmierzających do przywrócenia lokalu do stanu zgodnego z umową przez wynajmującego.

Sąd Rejonowy trafnie uznał, że pozwana nie sprostала ciężącemu na niej obowiązкови dowodowemu, ani w zakresie żądań związanych z koniecznością wyłączenia lokalu z użytkowania na skutek zalań i pożarów, ani w zakresie wykazania, iż lokal miał wady ograniczające jego przydatność czy też uniemożliwiające jego używanie przewidziane w umowie. Odnośnie zarzutu opartego na art. 644 k.c., pozwana nie wykazała, że w lokalu panowała temperatura poniżej 16 ° C, a jak wynika z opinii biegłego tylko w przypadku maksymalnie takiej temperatury mówić można o niemożności korzystania z lokalu. Ze zgromadzonych dowodów nie wynika jaka temperatura i w jakich okresach utrzymywała się w lokalu. Mimo, że zdarzało się, że w lokalu było zimno, to okoliczność ta nie została przez pozwaną dostatecznie sprecyzowana. Pozwana nie wykazała również, że temperatury panujące w lokalu były wynikiem istniejących wad technicznych. Z tych względów zgłoszony zarzut należy uznać za nieuzasadniony.

Mając powyższe na uwadze, wobec bezzasadności zarzutów apelacji oraz nieujawnienia okoliczności, które winny być uwzględnione w toku postępowania drugoinstancyjnego z urzędu, Sąd Okręgowy oddalił apelację w oparciu o art. 385 k.p.c., jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z wyrażoną w art. 99 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik sporu zasądając od pozwanej Fundacji (...) z siedzibą w Ł. na rzecz powoda Miasta Ł. – Zarządu Lokali Miejskich w Ł. kwotę 1.200 zł. Na kwotę tę złożyło się jedynie wynagrodzenie pełnomocnika powoda w postępowaniu odwoławczym ustalone w oparciu o § 6 pkt. 5 w związku z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490, ze zm.) w związku z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804).